



ApS SPKR 4 nr. 3364
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg C
(cvr. nr. 15 27 97 45)

Årsrapport for perioden
01.01.2022-31.12.2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. juni 2023



Svend Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022:	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2022 for **ApS SPKR 4 nr. 3364**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

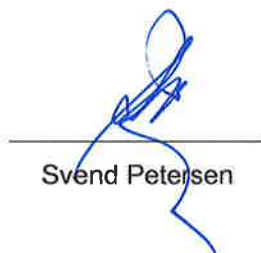
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2023

Direktion



Svend Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ApS SPKR 4 nr. 3364

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS SPKR 4 nr. 3364 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

(fortsat)

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21. juni 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(CVR nr. 34 20 99 36)


Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32071

Selskabsoplysninger

Selskabets navn: ApS SPKR 4 nr. 3364
Martinsvej 8
1926 Frederiksberg C
CVR nr. nr.: 15 27 97 45
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Direktion: Svend Petersen

Revisor: Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Koncernforhold: Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S
CVR nr. 14 40 84 87
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift af ejendomme.

Udviklingen i regnskabsåret

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt underskud på kr. 19.188.

Det fremgår af omstående balance pr. 31. december 2022 at selskabets egenkapital er tabt. Selskabet er således omfattet af selskabslovens § 119. Ledelsen forventer, at selskabet i det kommende år modtager et koncerntilskud, hvorefter det forventes at selskabet vil genere overskud.

Koncernselskab, har meddelt selskabets direktion, at nominelt kr. 300.000 af selskabets gæld til koncernselskabet ikke skal betales, før alle krav mod selskabet er fyldestgjort.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS SPKR 4 nr. 3364 er aflagt i overensstemmelse årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Omsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende grunde og bygninger

Omkostninger vedrørende grunde og bygninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Der afskrives ikke på grunde.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Afskrivninger

Afskrivning på anlægsaktiver foretages lineært over aktivets forventede økonomiske levetid og er beregnet således:

Bygninger	100 år
Mindre nyanskaffelser (under kr. 31.000)	1 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Nedskrivning på anlægsaktiver (fortsat)

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytter indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ApS SPKR 4 nr. 3364 solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende grunde og bygninger måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsætning	102.630	102.098
Andre eksterne omkostninger	-7.500	-7.500
Omkostninger vedrørende grunde og bygninger	<u>-88.092</u>	<u>-92.088</u>
Bruttoresultat	7.038	2.510
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Afskrivninger på anlægsaktiver	<u>-4.345</u>	<u>-4.345</u>
Driftsresultat	2.693	-1.835
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-27.292</u>	<u>-26.224</u>
Resultat før skat	-24.599	-28.059
4 Skat af årets resultat (indtægt)	<u>5.411</u>	<u>6.173</u>
Årets resultat	<u><u>-19.188</u></u>	<u><u>-21.886</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	<u>-19.188</u>	<u>-21.886</u>
Disponeret i alt	<u><u>-19.188</u></u>	<u><u>-21.886</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Grunde og bygninger	639.828	644.173
	Anlægsaktiver i alt	639.828	644.173
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende skat	4.456	5.217
	Udskudt skatteaktiv	26.908	25.952
	Tilgodehavender i alt	31.363	31.169
	 Omsætningsaktiver i alt	31.363	31.169
	 Aktiver i alt	671.191	675.342

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Egenkapital</u>		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-295.881	-276.693
	Egenkapital i alt	-170.881	-151.693
	 <u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	154.574	171.453
6	Deposita	20.000	20.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	174.574	191.453
	 Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristet gæld	16.879	16.952
	Gæld tilknyttet virksomhed	641.869	611.130
	Anden gæld	8.750	7.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	667.498	635.582
	 Gældsforpligtelser i alt	842.072	827.035
	 Passiver i alt	671.191	675.342
7	Behæftelser		
8	Sikkerhedsstillelser		
9	Eventualforpligtelser		
10	Fortsat drift		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	-254.807	-129.807
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>-21.886</u>	<u>-21.886</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	-276.693	-151.693
Resultatandel	<u>0</u>	<u>-19.188</u>	<u>-19.188</u>
	<u>125.000</u>	<u>-295.881</u>	<u>-170.881</u>

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke i regnskabsperioden beskæftiget medarbejdere.

2. Afskrivninger på anlægsaktiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ejendomme	4.345	4.345
	<u>4.345</u>	<u>4.345</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	24.994	23.576
Andre finansielle omkostninger	2.298	2.648
	<u>27.292</u>	<u>26.224</u>

4. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	-4.456	-5.217
Selskabsskat vedr. tidligere år	0	0
Regulering udskudt skatteaktiv	-956	-956
	<u>-5.411</u>	<u>-6.173</u>

5. Grunde og bygninger

Anskaffelsessum

Anskaffelsessum pr. 01.01.2022	761.488	761.488
Tilgang/afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2022	<u>761.488</u>	<u>761.488</u>

Afskrivninger

Af- og nedskrivning pr. 01.01.2022	117.315	112.970
Afskrivninger 2022	4.345	4.345
Afskrivninger pr. 31.12.2022	<u>121.660</u>	<u>117.315</u>

Bogført værdi pr. 31.12.2022	<u>639.828</u>	<u>644.173</u>
------------------------------	----------------	----------------

Værdi ifølge den offentlige ejendomsvurdering andrager pr. 01.10.2021 kr. 3.965.000.

Noter**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gæld til realkreditinstitutter	171.453	188.405
Deposita	20.000	20.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-16.879</u>	<u>-16.952</u>
	<u>174.574</u>	<u>191.453</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>107.405</u>	<u>124.151</u>

7. Behæftelser

I en af selskabets ejendomme bogført til kr. 100.849 er tinglyst livsvarig opholds- og brugsret for en af ejendommens tidligere ejere og dennes livsarvinger mod et årligt vederlag på kr. 2.200 eller mindst et vederlag svarende til ejendomsskatten.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på kr. 325.000 i selskabets grunde og bygninger, med en bogført værdi på kr. 428.998.

Til sikkerhed for samejeoverenskomst er tinglyst byrde på nom. kr. 40.000 i selskabets grunde og bygninger, med en bogført værdi på kr. 428.998.

9. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

10. Fortsat drift

Selskabet er omfattet af selskabslovens § 119. Ledelsen har i tidligere år på generalforsamlingen redegjort for kapitaltabet, herunder at selskabet forventer at reetablere egenkapitalen gennem egen indtjening, idet selskabet forventer at generere overskud.

Koncernselskab, har meddelt selskabets direktion, at koncernselskabet ulimiteret tilbagetræder for selskabets gæld til koncernselskabet, indtil der er fuld dækning for selskabets indskudskapital.